

Expediente: 1845/21

Carátula: ZELARAYAN MARIA ESTELA C/ ZARZA BRIGNARDELLI LUSZZANA ELIZABET S/ DESALOJO

Unidad Judicial: EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA III

Tipo Actuación: FONDO (RECURSOS)

Fecha Depósito: 26/06/2025 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

27267829816 - ZELARAYAN, MARIA ESTELA-ACTOR

20264552797 - ZARZA BRIGNARDELLO, LUSZZANA ELIZABET-DEMANDADO

20217997128 - GOMEZ, ROLANDO SILVESTRE-PERITO

90000000000 - DIAZ, SERGIO OSVALDO-TESTIGOS

90000000000 - ROBLES, SERGIO ARIEL-TESTIGOS

20204227145 - MARTINEZ, RAMON ANTONIO-PERITO

30716271648408 - DEFENSORIA DE NIÑEZ, ADOLESCENCIA Y CAPACIDAD RESTRINGIDA DE LA IIIA. NOM, -DEFENSOR DE MENORES

307162716482 - OFICINA DE ABOGADO DEL NIÑO, NIÑA Y ADOLESCENTE, -REPRESENTANTE DEL MENOR

30715572318221 - FISCALIA CC Y TRABAJO II, -INTERVENCION COMPLEMENTARIA

JUICIO: ZELARAYAN MARIA ESTELA c/ ZARZA BRIGNARDELLI LUSZZANA ELIZABET s/ DESALOJO
Expte. N° 1845/21 - SALA III -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala III

ACTUACIONES N°: 1845/21



H104138549420

AUTOS: ZELARAYAN MARIA ESTELA C/ ZARZA BRIGNARDELLI LUSZZANA ELIZABET S/ DESALOJO. EXPTE. N°: 1845/21 - SALA III -

Sentencia Nro. 135

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los 25 días del mes de junio del año 2025, se reúnen los Sres. Vocales de la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones Sala IIIa., DRES. RODOLFO M. MOVSOVICH y LUIS JOSE COSSIO, para considerar y resolver el recurso de apelación deducido por la parte demandada contra la sentencia del 29 de abril de 2025. Practicado el sorteo de ley resultó preopinante el Dr. Luis José Cossio.

El Sr. Vocal Dr. LUIS JOSE COSSIO dijo:

1.- Viene a conocimiento y resolución del Tribunal el recurso de apelación deducido contra de la sentencia del Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la Segunda Nominación del 29 de abril de 2025, que resuelve a la demanda de desalojo promovida por la Sra. MARÍA ESTELA

ZELARAYÁN en contra de la Sra. LUSZZANA ELIZABET ZARZA BRIGNARDELLO y/o de cualquier otro ocupante del inmueble objeto de litis y en consecuencia, condena a la demandada a desocupar y hacer entrega a la actora, libre de todo ocupante y cosas, en el perentorio plazo de diez días (conforme art. 501 inc. 1 Procesal ley n° 9531) de quedar firme la presente, el bien inmueble ubicado en calle San Juan n° 161, piso 13, departamento n° 3 de esta ciudad, bajo apercibimiento de ser lanzada con el auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento de domicilio en caso necesario. Contra dicha resolución se alza la parte demandada, la cual apela y expresa agravios. Corrido el traslado de ley, contesta la parte actora. Firme la providencia del 3 de junio de 2025, el recurso ha quedado en condiciones de ser resuelto.

2.- La actora Sra. María Estela Zelarayán, inicia juicio de desalojo por vencimiento de plazo de la medida cautelar de atribución de uso dispuesta en el fuero de familia, en contra de la Sra. Luszzana Elizabet Zarza Brignardello y/o de cualquier otro ocupante, respecto del inmueble sito en calle San Juan n° 161, piso 13, departamento n° 3 de esta ciudad.

Funda su acción en que es titular dominial del inmueble objeto de la presente litis, conforme surge del boleto de compraventa del 24 de noviembre de 2011 que adjunta con su escrito de demanda.

Explica que atento la necesidad de alquilar de su hijo Sergio Osvaldo Díaz y de su esposa, la aquí demandada, convino que ellos vivieran en la mencionada unidad por un tiempo a cambio del pago de un canon locativo mensual, más el pago de los impuestos y expensas a su cargo.

Expone que su hijo y nuera inmediatamente ocuparon el inmueble hasta que luego de siete años de habitarlo, se separaron, abandonando su hijo la propiedad, situación que aconteció a principios del año 2018, momento a partir del cual dejó de percibir el canon locativo mensual y además se inició un endeudamiento en concepto de expensas, servicios e impuestos que gravan el bien, dándose de baja algunos servicios por falta de pago.

Narra que luego de la separación de su hijo y nuera el inmueble quedó ocupado exclusivamente por la demandada, a quién durante el trámite del divorcio vincular de aquellos bajo el expediente n° 3432/18 caratulado "Díaz Sergio Osvaldo vs Zarza Brignardello Luszzana Elizabet s/Divorcio", que tramita ante el juzgado de Familia y Sucesiones de la II° Nominación, la accionada petitionó una medida cautelar, por la cual, el 19 diciembre de 2018, se accedió al requerimiento de atribución de uso de dicha vivienda por el plazo de 18 meses.

Destaca que se hizo lugar a dicha medida a los efectos de evitar un posible desamparo de la solicitante y no por un reconocimiento de algún derecho legítimo suyo, tal es así que a su posterior pedido de extensión no se hizo lugar.

Añade que el incumplimiento de la restitución del bien luego de vencido el plazo de atribución de uso, es lo que motivó el inicio de la presente acción.

Corrido el traslado de la demanda, la accionada contesta la misma en los términos que allí expone, al cual me remito en honor a la brevedad.

Abierta la causa a pruebas, se producen y agregan las pruebas ofrecidas. El 29 de abril de 2025 se dicta sentencia de primera instancia que hace lugar a la demanda interpuesta por la Sra. María Estela Zelarayán en contra de la Sra. Luszzana Elizabet Zarza Brignardello.

3.- La parte demandada apela y expresa agravios en contra de la sentencia en crisis.

Se agravia porque la juez de origen desestimó otros procesos judiciales en trámite que tratan directamente la posesión y titularidad del inmueble, concretamente: "Zarza Brignardello Luszczana Elizabet c/ Díaz Sergio Osvaldo s/ Liquidación de Sociedad Conyuga" - Expte. 19042/22) y "Zarza Brignardello Luszczana Elizabet c/ Zelarayán María Estela s/ Acciones Posesorias (Expte. 4196/21)", que considera determinantes para definir la titularidad y la posesión del inmueble, cuestión omitida por el sentenciante.

Cuestiona que la sentenciante no tuvo en cuenta que la actora inicia demanda de desalojo reclamando la entrega y desocupación del inmueble objeto de esta acción, invocando la causal de vencimiento del plazo de atribución de uso otorgado por la resolución judicial emitida en el expediente n°3432/18, caratulado "Díaz Sergio Osvaldo c/ Zarza Brignardello Elizabet s/ Divorcio", que tramita ante el Juzgado de Familia y Sucesiones de la II° Nominación, que hizo lugar al requerimiento de la demandada de atribución de uso de dicha vivienda por el término de 18 meses, pero al momento de absolver posiciones, cambia su versión y manifiesta que existió un contrato verbal con su hijo Sergio Díaz y la demandada, que nunca fue parte de dicho contrato ni existió relación locativa entre ella y la actora, lo que debilita completamente la base de la acción de desalojo.

Reprocha que la jueza de grado no tuvo en cuenta, que la actora reconoció al momento de absolver posiciones que nunca tuvo la posesión del inmueble, cuando en nuestro derecho se adquiere el dominio perfecto de un inmueble con escritura pública de un inmueble y es necesario la tradición de la cosa, y que la adquisición tenga publicidad suficiente para su oponibilidad.

Afirma que del boleto adjuntado por la actora surge que la misma adquirió el 0,2% indiviso del bien identificado con la matrícula N-44293 al Señor Oscar Manuel Córdoba bajo el régimen de propiedad horizontal, ubicado en el piso 13 e identificado con el número 3, por eso el Registro Inmobiliario anotó provisoriamente el mismo por cuanto no se aclara que adquirió la actora.

Reprocha que la sentenciante reconoce que el boleto de compraventa no reviste la forma legal exigible a los fines de traspasar el dominio de un bien inmueble pero a pesar de eso la ley le confiere al actor legitimación para demandar por desalojo.

Critica que la jueza de origen da por sentado que se encuentra acreditada la ocupación de la demandada, su ex cónyuge, y su/s hijo/s en el carácter de inquilinos, y con ello la legitimación activa y pasiva de la actora y demandada respectivamente, cuando surge que la Sra. Zelarayán nunca le alquiló a la accionada.

Plantea que este desalojo es una cuestión familiar que de mala fe la ex suegra de la demandada lo subsumió en un supuesto contrato verbal.

Expone que la posesión y la liquidación del bien objeto de esta litis se están ventilando en otros procesos judiciales, que la jueza de grado no tuvo en cuenta para declarar el presente proceso abstracto.

Refiere que la sentenciante de grado, concluye que mediante una carta documento supuestamente enviada por la actora a la demandada una notificación de mediación, el inmueble debe ser restituído.

Se agravia además que la jueza considere en su sentencia que el departamento se usa como un local comercial cuando de los diversos informes y de los testigos surge que la señora Zarza vive con sus hijos en el mismo.

Explica que su hijo ha puesto una pequeña venta de fundas de celulares para ganarse el pan diario, a través de la venta on line, como lo hacen en numerosos hogares hoy en día, pero que por eso, no significa que dichos inmuebles sean únicamente para explotación comercial como lo alega la jueza.

Por último, se agravia por la imposición de la multa a la demandada por el hecho de haberla recusado con causa, solicitar se declare la cuestión abstracta, etc., remedios procesales que autoriza al apoderado de la demandada y a ella misma a plantearlos lo cual no significa que la misma sea una conducta contraria a la buena fe procesal.

En resguardo de sus derechos cita jurisprudencia que considera aplicable para este caso concreto.

Por todo ello, solicita se revoque el pronunciamiento apelado, rechazándose la demanda con costas a la actora.

Corrido el traslado de ley, es contestado por la actora, que solicita se ratifique en todos sus términos la sentencia de primera instancia; por las razones que allí desarrolla y a las que me remitiré en lo pertinente en tanto lo amerite la consideración de aquellos.

4.- Acto seguido corresponde entrar en análisis del agravio de la parte demandada. Al respecto, se adelanta que de confrontar los mismos con la sentencia en crisis y demás constancias del expediente, surge que el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada no será acogido.

Entrando en el análisis de la cuestión traída a decisión, es necesario recordar que los jueces no están obligados a analizar todos y cada uno de los planteos efectuados por las partes, sino solamente aquellos que resulten esenciales y determinantes para la resolver la causa.

En autos, la parte actora inicia juicio de desalojo por vencimiento de plazo de la medida cautelar de atribución de uso dispuesta en el fuero de familia, en contra de la Sra. Luzzana Elizabet Zarza Brignardello y/o de cualquier otro ocupante, respecto del inmueble sito en calle San Juan n° 161, piso 13, departamento n° 3 de esta ciudad.

Corresponde aclarar que la cuestión del plazo de uso de la vivienda de la presente demanda por el término de 18 meses dispuesto mediante una sentencia cautelar en la causa "Díaz Sergio Osvaldo vs Zarza Brignardello Luzzana Elizabet s/Divorcio", que tramita ante el juzgado de Familia y Sucesiones de la II° Nominación, no fue cuestionada por las partes.

Ahora bien, la demandada plantea en sus agravios que la actora carece de legitimación activa para iniciar la presente demanda al no ser la propietaria del bien, sumado a que tampoco tuvo la posesión del mismo, al haber reconocido la actora que la misma adquirió el inmueble por medio de un boleto de compraventa, siendo que es necesario en nuestro derecho para adquirir el dominio perfecto de un inmueble la escritura pública.

Al respecto, la doctrina y jurisprudencia son uniformes al considerar que: *"la acción de desalojo no sólo se concede al propietario locador, sino a todo aquel que invoque un título del cual derive un derecho de usar y gozar del inmueble (dueño, poseedor, sublocador, usufructuario, locatario, etc), contro todo el que este en la tenencia actual de él, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, por abuso de confianza, engaño, clandestinidad o violencia, intrusión propiamente dicha, o en virtud de un título que por su precariedad, engendre la obligación de restituir". (Conf. Salgado, Alí Joaquín - Locación, Comodato y Desalojo - págs. 311/312)*

Por su parte, nuestra Corte Suprema de Justicia resaltó que *"...existe acuerdo acerca de que, si bien el derecho real sobre el bien inmueble se adquiere con título y modo (tradición) y respecto de tercero se perfecciona con la inscripción en el Registro Inmobiliario, ello no empece para que el poseedor a título de dueño, conforme a un boleto de compraventa pueda demandar el desalojo, aunque el dominio no esté inscripto en el Registro de la Propiedad. Esto es: quien acredita fehacientemente la posesión del inmueble con ánimo de*

dueño, aunque no se haya escriturado la compraventa por la cual accedió a él, tiene acción para demandar por desalojo..." (CSJT, Sentencia n° 301 - Fecha Sent: 3 de mayo de 2002).

De las constancias de autos, surge que la actora adjunta boleto de compraventa del inmueble del 24 de noviembre de 2011 con firmas certificadas, por medio del cual el Sr. Oscar Manuel Córdoba vende a la Sra. María Estela Zelarayán el inmueble objeto de la litis.

A su vez, en la cláusula cuarta establece que: *"La posesión real, legal y material del inmueble se otorga en este acto, libre de todo ocupante y de todo tipo de ocupación"*, cuestión, como se dijo más adelante, fue negada por la apelante en su escrito de agravios.

Con relación a este punto, nuestro Tribunal Supremo se pronunció: *"Es decir que, ni la escritura pública ni el boleto de compraventa son bastantes para tener por configurada la posesión -aun con la expresión que, al respecto, contengan dichos instrumentos-, si ésta ha sido negada, sino que ella debe someterse a prueba. Pues, aun admitiéndose que entre las partes tal declaración figure como un reconocimiento, o confesión de hecho a que se refiere, o que pueda valer como principio de prueba por escrito, lo cierto es que ello es así en tanto esto no sea desvirtuado por prueba en contrario, ya que el juez debe valorar las circunstancias, pruebas o indicios para formar su convicción acerca de la entrega efectiva del inmueble en tanto la tradición supone el concurso de dos voluntades (la del tradens y la del accipiens) proyectado en un acto exteriorizante, revestido de materialidad"* (CSJT - Nro. Sent: 611 - Fecha Sentencia 31/07/2002).

Y en este punto yerra la apelante por cuanto de la prueba producida en autos, en especial de la testimonial, surge que la parte actora es la propietaria y que ejerció la posesión sobre el inmueble objeto de la presente litis. En especial, es dable destacar las declaraciones del Sr. Córdoba quien reafirma que él le vendió y le hizo entrega a la actora el inmueble objeto de la demanda, como así la declaración de la administradora del consorcio la cual reconoce a la Sra. Zelarayán como única propietaria de la propiedad.

Es importante aclarar que dichas declaraciones no fueron objeto de tacha por parte de la demandada, las cuales son además concordantes con las demás pruebas producidas en autos.

Además, no se puede dejar de resaltar que al momento de notificarse la demanda y al momento de cumplirse con las disposiciones de los arts. 423 y 424 del CPCC, el hijo de la demandada Junior Rubén Barua Zarza, manifestó que: *"Ocupa el inmueble junta a su madre y dos (hermanas) en carácter de inquilinos"*.

De todo ello, se puede colegir que la parte actora se encuentra plenamente legitimada para interponer la presente demanda de desalojo, por lo que no se hará lugar al agravio con relación a la falta de legitimación en la actora interpuesto por la demandada.

Con relación a lo expresado por la demandada que la actora Sra. Zelarayán, al momento de absolver posiciones presentó contradicciones con relación a lo manifestado en su escrito de demanda, no se observa discrepancias en la misma, ya que reafirma que la demandada continuó en el inmueble una vez separada de su hijo por orden judicial y no por voluntad de la propia actora.

Por su parte, en lo que respecta al agravio de la aplicación de la multa, nuestro código procesal establece en la Parte General, Título Preliminar, Principios, en el acápite VII relativo a la buena fe y lealtad procesal que: *"Todos los participantes en el proceso deben ajustar sus conductas al necesario respeto que debe imperar en el debate judicial. Los jueces, de oficio a instancia de parte, deben adoptar las medidas conducentes para prevenir y sancionar inconductas procesales o actos que vulneren la dignidad del magistrado, el respeto que se deben los litigantes y la lealtad, buena fe y probidad."*

El juez deberá impedir el fraude procesal, el abuso procesal y cualquier otra conducta ilícita o dilatoria, pudiendo aplicar las sanciones que se establecen en cada caso".

A su vez, el inc 1 del art. 24 del CPCC establece que son deberes de las partes, abogados y representantes: *"Colaborar con el desarrollo del proceso y abstenerse de dilatarlo con actos inútiles o innecesarios para la declaración o defensa de los derechos"*.

Mientras que el art 25 del mismo ordenamiento procesal, en sus diferentes incisos determina cuando considera que se presume que en autos existió temeridad o mala fe procesal.

Por su parte, la jurisprudencia define a la temeridad como "la actuación sin fundamento, razón o motivo, en forma imprudente... a la conducta de la parte que deduce pretensiones o defensas cuya injusticia o falta de fundamentos no puede ignorar de acuerdo con una mínima pauta de razonabilidad; es, por tanto, la conciencia de la propia sinrazón" (cfr. CNCiv., Sala G, 22/3/94, LL 1994-D-459; CNCiv., Sala M, 28/3/94, ED,159-643).

Ahora bien, de las constancias de autos, surge que la demandada desde su escrito de contestación manifestó que en el domicilio objeto del desalojo, habitaba con ella su hija menor Milagros Aysel Zarza Brignardelli, quien sería nieta de la actora, por lo cual acción era una clara cuestión familiar.

Sin embargo, en cada oportunidad que fue requerido la presencia de la menor, ya sea por el Gabinete Psicosocial Multifueros de la Capital, como por esta Sala al momento de tener que resolver un planteo de apelación interpuesto por la propia demandada, la misma no concurrió por diferentes motivos.

La misma actitud, asumió en la oportunidad de ser citada la menor en el juicio de filiación iniciado por el Sr. Sergio Osvaldo Díaz, hijo de la aquí actora, conforme se desprende de los términos de la sentencia del 30 de mayo de 2024, por la cual se hace lugar a la impugnación de la presunción legal de filiación de la niña Milagros Aysel Zarza Brignardelli.

De los considerandos de dicha sentencia surge que, nunca pudo darse con el paradero de la menor ni mucho menos comprobar la existencia de la menor.

Por su lado, el informe del Gabinete Psicosocial Multifueros de la Capital, del 20 de diciembre de 2024, obrante en autos, concluye que: *"Del abordaje profesional con carácter situacional surge que la Sra. Zarza Brignardelli y su hijo Junior ocuparían dicho departamento, sin contar con documentación que acredite su situación de residencia."*

Con respecto a la situación de la niña Milagros la profesional actuante no pudo constar al momento de la intervención profesional la presencia de la misma en el domicilio de referencia, no se pudo constatar elementos que indiquen que en ese lugar viva desde hace 5 años una niña menor de edad, es decir no se observó la presencia de juguetes, vestimentas, mobiliarios, condiciones ambientales que den cuenta de la estadía y residencia permanente de una niña de 5 años en ese lugar. También surge de la consulta vecinal que en dicho departamento solamente vivirían desde hace varios años jóvenes, expresando los consultados nunca haber visto la presencia de una niña menor de edad en dicho departamento.

Desde el punto de vista socio - habitacional, al momento de la intervención domiciliaria, dicho departamento no posee las condiciones ambientales adecuadas, no cuenta con el mobiliario básico, necesario y adecuado para la residencia y permanencia de un grupo familiar conformado por tres personas mayores y una menor de edad".

A su turno, la Sra. Defensora de NAYCR de la III° Nominación, Dra. Adriana Mónica Romano Mazzone, solicita que se la exima de seguir interviniendo en el presente proceso, atento que no se encuentra acreditada la residencia de un NNA en el domicilio de la litis.

Todo lo expuesto, no expone más que la falta total de colaboración de la parte demandada en busca de lograr la verdad material en los presentes autos, pilar fundamental del servicio de justicia, por cuanto en todo momento se mostró reticente a colaborar con las medidas solicitadas por las

diferentes oficinas judiciales, en especial cada vez que fue requerida la presencia de la menor, *modus operandis* que pudo observarse en los diferentes juicios en los que fue parte.

Por tal motivo, considero que la imposición de la multa establecida por la jueza de grado se encuentra ajustada a derecho, por lo cual también se rechazará dicho agravio.

De resultas, en definitiva, voto porque no sean acogidos los agravios y, en consecuencia, rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia del 29 de abril de 2025, con imposición de costas a la recurrente por resultar perdedora (art. 62 CPCC - Ley 9531), por cuanto considero que se encuentra vencido el término de 18 meses de atribución de uso dispuesta en el fuero de familia, mediante una medida cautelar del 19 de diciembre de 2018.

Los honorarios deberán quedar diferidos para la oportunidad en que sean regulados los de la instancia anterior.

En este sentido dejo expresado mi voto.

El Sr. Vocal Dr. RODOLFO M. MOVSOVICH, por compartir los fundamentos expuestos por el Dr. Cossio votó en el mismo sentido.

Por ello,

RESOLVEMOS :

I) NO HACER LUGAR al recurso de apelación deducido por la parte demandada Sra. Luszczana Elizabet Zarza Brignardello, contra la sentencia del 29 de abril de 2025, la que se confirma conforme lo considerado.

II) COSTAS de la Alzada atento el resultado del recurso se imponen a la demandada vencida.

III) RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER

LUIS JOSÉ COSSIO RODOLFO M. MOVSOVICH

POR ANTE MI QUE DOY FE :

FRANCISCO ALFREDO GARCÍA DEGANO

Certificado digital:

CN=GARCIA DEGANO Francisco Alfredo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20232381192

Certificado digital:

CN=MOVSOVICH Rodolfo Marcelo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20117081231

Certificado digital:

CN=COSSIO Luis Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23213282379

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.